

Pressemitteilung

5. März 2026

Sanierung Elsässer Straße 2fg im Breisacher Hof:

Moderner Wohnraum in historischem Ambiente

- Erste zwei Kasernengebäude energetisch und baulich auf modernstem Stand
- Zahl der Wohnungen durch Grundrissanpassung auf 56 erhöht
- Alle Wohnungen barrierefrei erreichbar; Förderung schafft stabil bezahlbare Mieten
- Wichtiger Meilenstein der Quartiersentwicklung

Mit der erfolgreichen Fertigstellung der Gebäude Elsässer Straße 2f und 2g markiert die Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI) einen ersten Meilenstein bei der Quartiersentwicklung im historischen Breisacher Hof. Die denkmalähnlichen Kasernengebäude aus der Kaiserzeit wurden in einer umfassenden Kernsanierung technisch und energetisch vollständig erneuert unter Wahrung der historischen Charakteristik der Gebäude. Möglich wurden die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durch das Fördermittelprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ mit unterstützenden Finanzmitteln von Bund, Land und Stadt Freiburg.

Oberbürgermeister Martin Horn betonte bei einer Besichtigung die Bedeutung der FSI-Sanierung des Breisacher Hofes: „Mit der Fertigstellung der Gebäude an der Elsässer Straße 2f/g setzen wir ein starkes Zeichen für eine sozial gerechte und zugleich identitätsstiftende Quartiersentwicklung. Hier entsteht moderner Wohnraum, der den historischen Charakter bewahrt und zugleich zeigt, wie verantwortungsvolle Quartiersentwicklung im 21. Jahrhundert aussehen kann.“ Er verwies neben den Sanierungs- und Neubau-Maßnahmen der FSI und FSB im Gesamtquartier auch auf den städtischen Umbau des Sozial- und Jugendzentrums und der Kindertagesstätte sowie auf die Umgestaltung und Aufwertung des Kinderspielplatzes durch die Stadt Freiburg in der Quartiersmitte.

Die Gebäude 2f/g gehören zu einem Ensemble von sieben ehemaligen Kasernengebäuden rund um den ehemaligen Exerzierplatz. Sie weisen einen denkmalähnlichen Charakter auf und prägen das Quartier städtebaulich. Ein zentraler Baustein der Modernisierung war die **umfassende energetische Ertüchtigung** dieser Gebäude im ersten Bauabschnitt. Dazu gehören: Einbau einer zentralen Fernwärmeversorgung zur klimafreundlichen Wärmebereitstellung, Wärmedämmung der Keller- und Speicherdecken, innenseitige Dämmung der Außenwände, dreifach verglaste Holzfenster sowie neue haustechnische Installationen. Mit diesen Maßnahmen erreicht das Gebäude den Energiestandard KfW 85.

Auch die Verbesserung der Zugänglichkeit spielte eine wichtige Rolle: Neue barrierefreie Wohnmöglichkeiten wurden geschaffen – soweit es die historischen Gebäudestrukturen zuließen. Über eine Aufzugsanlage und vorgestellte Laubengänge sind jetzt **alle Wohnungen barrierefrei erreichbar**. Die Wohnungen erhielten erstmalig Balkone sowie neue Bäder und Duschen, wodurch sich der Wohnkomfort deutlich erhöht. Durch die Veränderung der Grundrisse sowie den Ausbau der Dachstühle konnte die Wohnfläche erweitert, die Zahl der Wohnungen von 52 auf 56 erhöht und der Bedarf an kleineren Wohneinheiten im Quartier berücksichtigt werden. Die Sanierung erfolgte mit großer Sensibilität für die gewachsenen sozialen Strukturen und stellte aufgrund des Alters der Bausubstanz und der Vielzahl notwendiger Maßnahmen eine besondere Herausforderung dar.

Baubürgermeister Martin Haag sagte anerkennend: „Die Sanierung dieser denkmalähnlichen Gebäude ist ein hervorragendes Beispiel dafür, wie anspruchsvolle Bestandserneuerung gelingt: technisch, energetisch und architektonisch auf der Höhe der Zeit – und dennoch sensibel im Umgang mit der gewachsenen Struktur des Breisacher Hofes.“

Dr. Magdalena Szablewska, technische Geschäftsführerin der FSB stellt heraus: „Dank all der energetischen Maßnahmen gelingt es, den Energiebedarf und die CO₂-Emissionen deutlich zu senken. Damit leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Klimaschutzstrategie FSB 2030 und unterstützt die städtischen Ziele auf dem Weg zur Klimaneutralität. Wir nehmen jetzt die Erfahrungen aus dem ersten Bauabschnitt mit in die

bevorstehenden Arbeiten an den nächsten Gebäuden.“ Im zweiten Bauabschnitt wird das Gebäude 2e an der Südostseite des Gebiets Richtung Bahnlinie saniert, anschließend werden sukzessive die vier Gebäude Richtung Elsässer Straße umgebaut. Das gesamte Sanierungsgebiet umfasst sieben Gebäude mit insgesamt 139 Wohnungen. Bereits 2021 wurden 59 neue geförderte Wohnungen in einem Neubau errichtet, um die Umzüge im Wohngebiet zu ermöglichen. Aktuell entstehen weitere 43 Eigentumswohnungen im Quartier.

Umzugsmanagement und stabile Mieten

Da diese umfangreichen Sanierungen nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, wurden die Mieterinnen und Mieter frühzeitig einbezogen, individuell beraten und finanziell unterstützt. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner erhielten eine geeignete Ersatzwohnung und die Möglichkeit in die unmittelbar angrenzenden neuen geförderten Wohnungen umzuziehen. Nach Fertigstellung des ersten Sanierungsabschnitts der Gebäude 2f/g können die Mietenden des zweiten Bauabschnitts 2e in die sanierten Wohnungen umziehen.

Eine zentrale Rolle spielt das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ auch für die Mieterinnen und Mieter, erklärt Dr. Matthias Müller, kaufmännischer Geschäftsführer der FSB: „Durch die Förderung von Bund, Land und Kommune ist dieses Sanierungsprojekt überhaupt erst möglich geworden. Dadurch können die Mieten auch nach der Modernisierung auf einem bezahlbaren Niveau gehalten werden, nämlich deutlich unter dem Mietspiegel. So bleibt der Breisacher Hof ein Wohnort für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen und Lebenssituationen.“

Über die Freiburger Stadtbau:

Die Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) plant, baut und saniert für Freiburg – mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Mit rund 11.000 Wohnungen, davon etwa 10.000 im eigenen Bestand, ist sie die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Südbaden. Rund 385 Mitarbeitende engagieren sich bei der FSB und ihren Tochtergesellschaften für gutes Wohnen und eine lebenswerte Stadt. Als Muttergesellschaft des FSB-Verbands steuert sie gemeinsam mit der Freiburger Stadtimmobilien GmbH & Co. KG (FSI), der Freiburger Kommunalbauten GmbH & Co. KG (FKB) und der Regio Bäder GmbH (RBG) zentrale Bereiche der städtischen Infrastruktur: Wohnen, Bauen, Bäderbetrieb und Parkraumbewirtschaftung.

Pressekontakt:

Freiburger Stadtbau GmbH

Petra Zinthäfner

Telefon: 0761 2105-222; E-Mail: petra.zinthaefner@fsb-fr.de